

ПРОЕКТ  
КОМИТЕТА  
ПО АНАЛИТИКЕ



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

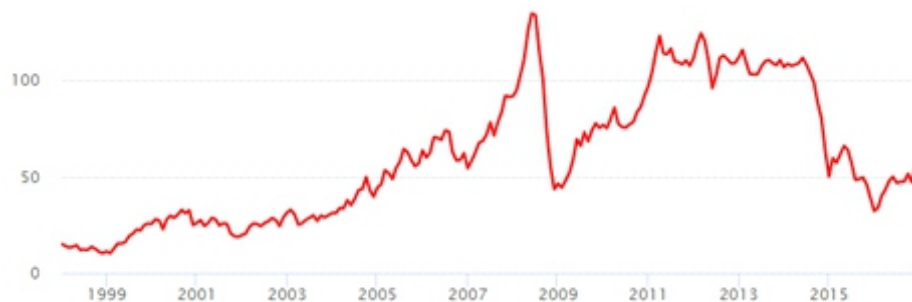
# АНАЛИТИЧЕСКАЯ СПРАВКА

## За 2016 год

«Уровень цен предложения на первичном и вторичном  
рынках жилья в городах России.  
Тенденции развития рынка».



# МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РФ ПО ИТОГАМ 4 КВАРТАЛА 2016 ГОДА.



## Цены на нефть

С конца 2011 г. наблюдается отрицательный тренд цены на нефть. К концу 2014 г. цена нефть марки Brent опустилась практически в два раза до 56 USD/баррель по сравнению с началом 2014 г. К концу 2015г. цена марки Brent упала до 37,60 USD/баррель (падение за 2015 г. составило 33%).

На 31 декабря 2016 г. цена на нефть составила 56,14 USD/баррель (Brent). Традиционно на цены на нефть оказывают влияние показатели ее добычи, запасов, политические события в странах, являющихся основными участниками рынка добычи нефти.

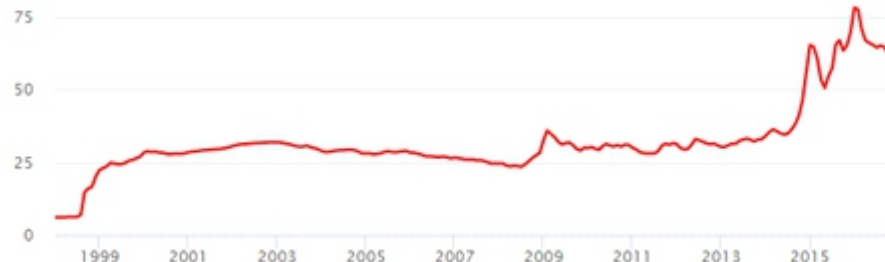
Страны-участники ОПЕК на заседании 30 ноября 2016 г. договорились о сокращении своей добычи на 1,2 млн. баррелей в день – до 32,5 млн. баррелей. Не входящие в ОПЕК страны 10 декабря 2016 г. согласовали сокращение своей добычи суммарно на 558 тыс. баррелей в сутки, в том числе Россия – на 300 тыс. баррелей. Соглашение заключено на 1-е полугодие 2017 г. с возможностью пролонгации.

МВФ повысил прогноз цен на нефть в 2017 г. до \$51,2 за баррель. Повышение прогноза фонд объясняет «повышением цен на нефть после соглашения ОПЕК +», а также лучшими перспективами роста в экономике Китая, одного из главных потребителей нефти в 2017 г.

В 1-м полугодии 2017 г. глава «Лукойла» ожидает цену на нефть в коридоре \$50-60 за баррель. Цена во 2-м полугодии будет зависеть от того, насколько рынок будет реагировать на действия по сокращению добычи.

При этом на рынок негативно влияют прогнозы по наращиванию объемов добычи сланцевой нефти в США. В начале 2017 г. глава Международного энергетического агентства Фатих Бироль заявил, что после предпринятых ОПЕК и другими странами мер по сокращению добычи нефти, добыча «черного золота» на сланцевых месторождениях США восстанавливается на фоне роста цен. Помимо заявлений главы МЭА, на стоимость нефти давила и информация о том, что Бразилия отказалась сократить добычу нефти.

По оценкам аналитиков, стоимость нефти остается на комфортном для российского бюджета уровне. По оценкам Минфина РФ при \$50 за баррель бюджет России получит около 1 трлн. рублей дополнительных, при \$55 – 1,4 трлн. рублей.



## Колебание валютных курсов

На начало 2016 г. стоимость долл. США составляла 75,95 руб. При колебаниях до 83,59 руб., к концу 2016 г. курс опустился до 60,66 руб.

Аналогичная ситуация с Евро: в начале 2016 г. евро был 82,80 руб., затем он поднялся до 91,18 руб. и опустился к концу года до 63,81 руб.

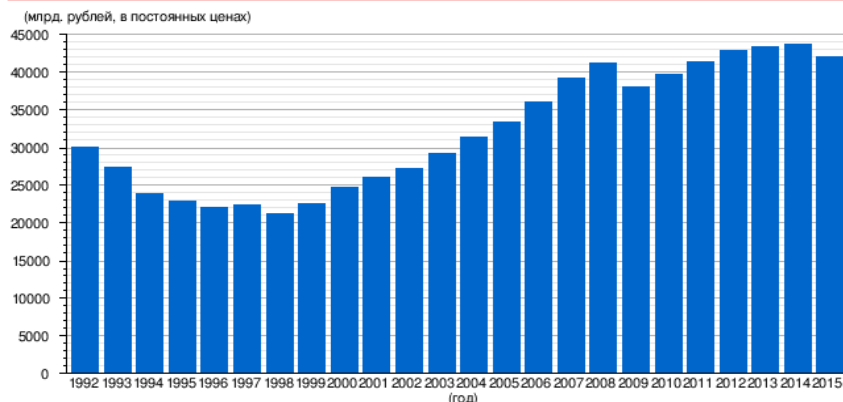
Принимая решение о покупке валюты, эксперты рекомендуют не торопиться и посмотреть, какую политику будет проводить Банк России.

По мнению главного эксперта центра экономического прогнозирования Газпромбанка Егора Сусина, в 1-м квартале 2017 г., несмотря на возможную локально негативную динамику, рубль сможет удержаться, т.к. на его укрепление влияет хороший платежный баланс, рост экспортных доходов, валютная выручка по новым ценам на нефть и в то же время достаточно низкие расходы на импорт. Не исключено, что укрепление рубля продлится до середины весны.

Заместитель гендиректора по инвестиционному анализу ИК «Церих Кэпитал Менеджмент» Андрей Верников (г. Москва) считает, что хорошую динамику в 1-м квартале 2017 г. может показать, наоборот, доллар.

Относительно перспектив евро эксперты единодушны: спешить с покупкой валюты пока не стоит в связи с предстоящими выборами глав государств в нескольких европейских странах (Германии, Франции, Нидерландах, возможно, Италии) и выходом Великобритании из Евросоюза, что означает большую нестабильность.





## ВВП

За январь-декабрь 2016 г. ВВП РФ сократился на 0,8%.

По оценкам экспертов всемирной организации (ДЭСВ) в 2017 г. ВВП РФ вырастет на 1,0%, в 2018 г. темпы роста показателя, как ожидается, составят 1,5%.

По словам первого вице-премьера Игоря Шувалова, экономика России в 2017 г. может вырасти на 2%, а суверенные рейтинги РФ могут вернуться на инвестиционный уровень.

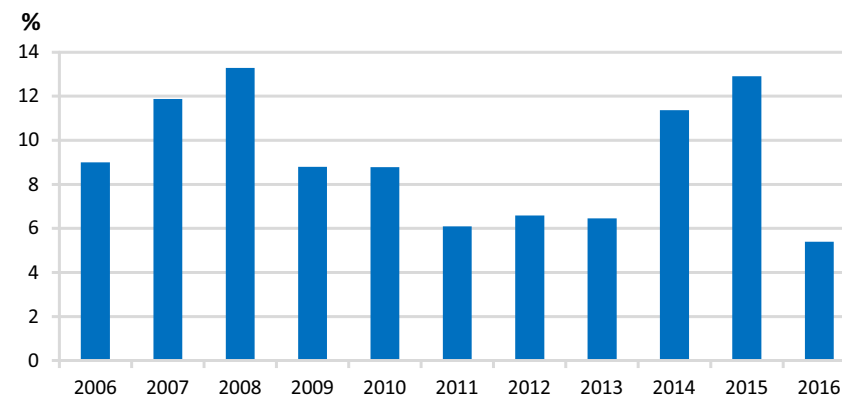
В настоящее время только агентство Fitch оценивает рейтинг России как инвестиционный: «BBB-» соответствует низшей ступени этой категории рейтинга. S&P оценивает его на уровне «BB+», Moody's – «Ba1», что соответствует спекулятивной категории.

## Объем вывоза капитала

По данным ЦБ, чистый отток капитала из РФ в 2016 г. сократился по сравнению с 2015 г. в 3,7 раза и составил \$15,4 млрд. (против \$57,5 млрд. в 2015 г.). Масштабное сужение чистого вывоза капитала сложилось главным образом вследствие резкого снижения интенсивности сокращения внешних обязательств банковским сектором.

Влияние международных санкций по отношению к РФ постепенно ослабевает, объем погашения внешнего долга уменьшается, компании успешно рефинансируют внешнюю задолженность.

Приток капитала в Россию может возобновиться не ранее 2023 г. При этом в ближайшие годы отток капитала из России будет постепенно сокращаться, полагает Минэкономразвития. Как отмечено в прогнозе «базовый плюс», который Минэкономразвития считает наиболее вероятным, по предварительным прогнозам, с 2017 по 2020 гг. отток капитала из РФ стабилизируется на уровне \$15 млрд., к 2021 г. отток снизится до \$10 млрд., а уже с 2022 г. ожидается положительный тренд, а с 2023 по 2025 гг. приток капитала вырастет до \$15 млрд.



## Инфляция

За 2014 г. уровень инфляции был зафиксирован 11,4%, в 2015 г. она составила 12,91% в годовом исчислении по данным Росстата.

Инфляция за январь-декабрь 2016 г. составила 5,38%.

В 2017 г. Центробанк и Минфин объединились в постановке задачи достичь инфляции в 4% и удержать ее на том же уровне в следующие два года.

На текущий момент основными факторами, влияющими на российскую экономику, являются цены на нефть и санкции, препятствующие доступу к капиталу. Главная причина инфляции – девальвация рубля. Любая инфляция способствует росту цен.



## Законодательная и нормативная база

19 октября 2016 г. Президиум Совета при президенте России по стратегическому развитию утвердил паспорта трех приоритетных проектов направления «Ипотека и арендное жилье»:

- 1) «Развитие жилищного строительства»,
- 2) «Повышение доступности ипотечного кредитования для граждан России»,
- 3) «Формирование и развитие рынка арендного жилья в Российской Федерации».

По словам главы Минстроя, по общему объему ввода жилья поставлена задача достичь показателя в 100 млн. кв.м (скорей всего это произойдет не ранее 2020 г.) Рост количества ипотечных кредитов должен возрасти с 700 тыс. (2015 г.) до 1 млн. в 2018 г. и 1,2 млн. в 2020 г. Объем финансирования «пилотных» проектов арендного жилья составит 15 млрд. рублей в 2018 г. и 20 млрд. рублей в 2020 г. В целом на достижение целевых показателей в рамках приоритетного проекта будет направлено 80 млрд. рублей из федерального бюджета и 34 млрд. рублей из региональных бюджетов.

8 декабря 2016 г. на сайте правительства РФ было опубликовано постановление «О защите прав граждан – участников долевого строительства», которое предусматривает создание государственного компенсационного фонда долевого строительства. Он призван защитить участников долевого строительства от застройщиков-банкротов. Фонд будет формироваться за счет отчислений застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств. За счет средств фонда будут осуществляться выплаты возмещения. По сути, фонд заменяет систему страхования договоров долевого участия. Функции и полномочия учредителя фонда принял на себя Минстрой РФ. Его работа стартовала с 1 января 2017 г.

1 января 2017 г. вступил в силу федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который изменил порядок государственной регистрации недвижимого имущества. Закон направлен на упрощение и ускорение процесса регистрации недвижимости, а также создание Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы. ЕГРН объединит сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав. Сегодня людям достаточно одновременно подать документы сразу на учет и на госрегистрацию права на объект недвижимости. Сокращается общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав. Также изменился порядок регистрации прав на садовые, дачные дома.

## Ипотека

По данным Центрального Банка РФ по состоянию на 01.12.2016 года банки выдали заемщикам 752,9 тыс. ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на 1 289 020 млн. рублей. Объем предоставленных с начала года ИЖК на 31% превысил соответствующий показатель 2015 года.

Процентная ставка по предоставленным ИЖК в рублях года находится на уровне начала текущего года и составляет 12,62%, во многом благодаря росту объемов ИЖК, предоставленных банками – участниками программы государственной поддержки жилищного (ипотечного) кредитования.

## Доходы и расходы населения

По данным Росстат в 2016г. объем денежных доходов населения сложился в размере 54 118,5 млрд.рублей и увеличился на 1,1% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 39 221,7 млрд.рублей, что на 3,2% больше, чем в 2015 году. Сбережения населения за этот период составили 8 904,8 млрд.рублей и снизились на 8,6% по сравнению с предыдущим годом.

По итогам 2016 г.: денежные доходы (в среднем на душу населения) составили 30 775 руб. (на 1,0% больше чем сентябре 2015г.) Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2016г., по оценке, составила 36 703 рубля и по сравнению с 2015г. выросла на 7,7%.

# ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

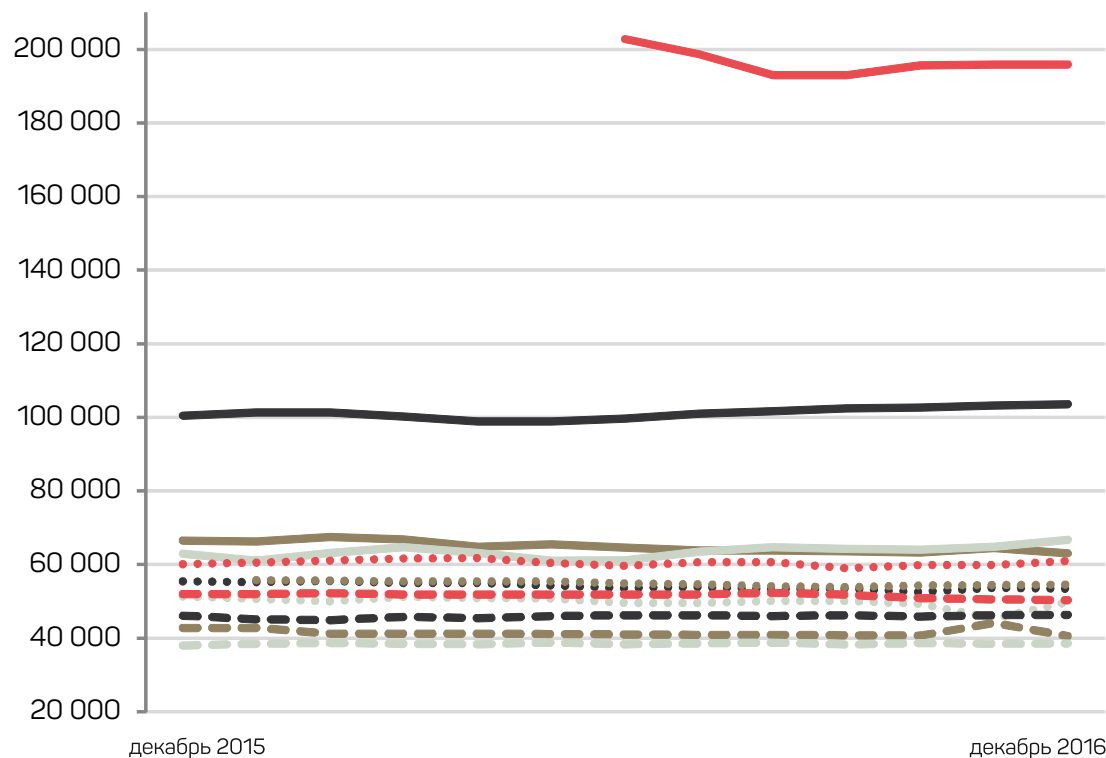
## НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, ДЕКАБРЬ 2016



Средние цены предложения на первичном рынке в крупных городах РФ в 2016 г. имели разнонаправленную динамику. Средние показатели цен предложения отмеченные на карте, не полностью отражают реальную ситуацию. Первичный рынок, так же как и вторичный находится в стадии спада. Об этом говорят, во-первых, цены сделок, которые меньше цен предложения от 5% до 18% в зависимости от региона и ликвидности реализуемой новостройки, а во-вторых, заметна тенденция по «сворачиванию» крупных строек и «растягиванию» по периодам реализации выходящих в строительство проектов.

# ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## 1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2015- 12.2016 (РУБ)



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2015	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	205 700	195 900	- 4,8
Санкт-Петербург	100 389	103 485	+ 3,1
Екатеринбург	66 432	63 070	- 5,1
Казань	62 900	66 700	+ 6,0
Сургут	60 087	60 976	+ 1,5
Тюмень	55 532	53 377	- 3,6
Новосибирск	55 704	54 512	- 2,1
Ярославль	51 280	49 750	- 3,0
Пермь	51 965	50 286	- 3,2
Тобольск	46 037	46 305	+ 0,6
Омск	42 771	40 475	- 5,4
Рязань	38 000	38 520	+ 1,4



# ТЕКУЩИЙ УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

## НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В ГОРОДАХ РОССИИ, ДЕКАБРЬ 2016



В течение 2016 г. российский рынок недвижимости находился в стадии «спада», активность на рынке была невысокая. Цены предложения в большинстве крупных городов РФ корректировались в меньшую сторону, однако темпы снижения замедлились.

### ИЗМЕНЕНИЯ

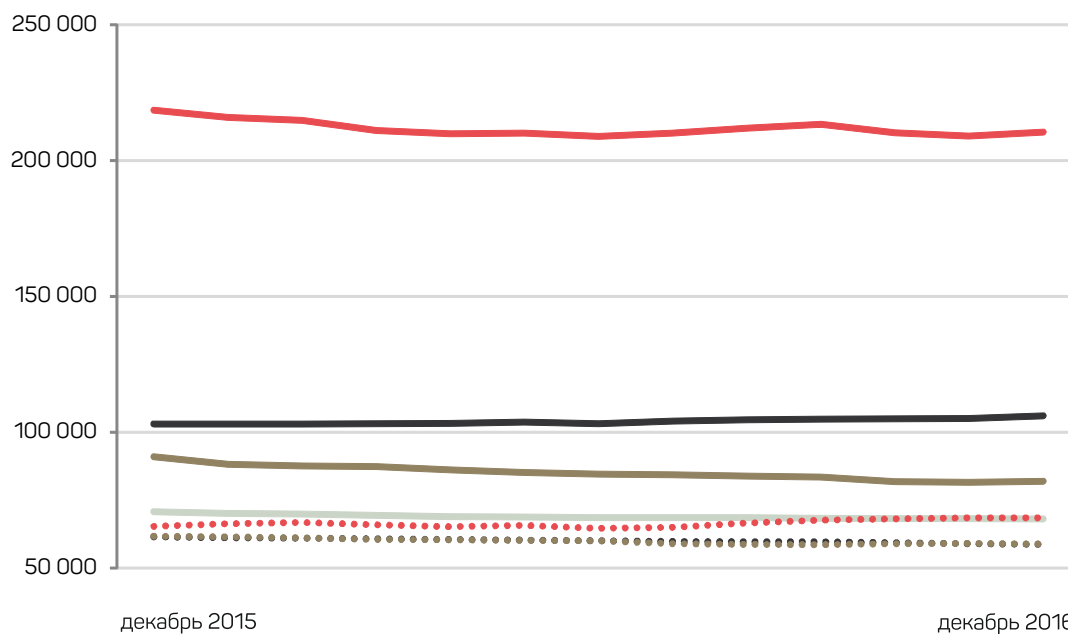
за 2016 г.

01 Барнаул	- 4,6%
02 Воронеж	- 6,5%
03 Екатеринбург	- 3,8%
04 Иркутск	- 1,5%
05 Казань	+ 4,7%
06 Москва	- 3,7%
07 Московская область	- 9,9%
08 Нижний Новгород	- 2,3%
09 Новосибирск	- 4,6%
10 Омск	- 5,1%
11 Первоуральск	- 4,7%
12 Пермь	- 5,5%
13 Рязань	- 2,7%
14 Самара	- 0,7%
15 Санкт-Петербург	+ 3,0%
16 Сургут	- 3,3%
17 Сызрань	- 7,9%
18 Тобольск	- 3,9%
19 Тольятти	- 7,6%
20 Тюмень	- 4,4%
21 Хабаровск	+ 2,2%
22 Челябинск	+ 2,4%
23 Шахты	- 0,6%
24 Ярославль	- 4,3%

# ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## 1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2015- 12.2016 (РУБ)

1 группа: города РФ с высочайшим и высоким уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2015	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Москва	218 516	210 417	- 3,8
Санкт-Петербург	102 952	105 990	+ 3,0
Московская обл.	90 920	81 910	- 9,9
Екатеринбург	70 746	68 079	- 3,8
Казань	65 300	68 400	+ 4,7
Тюмень	61 395	58 691	- 4,4
Новосибирск	61 645	58 815	- 4,6

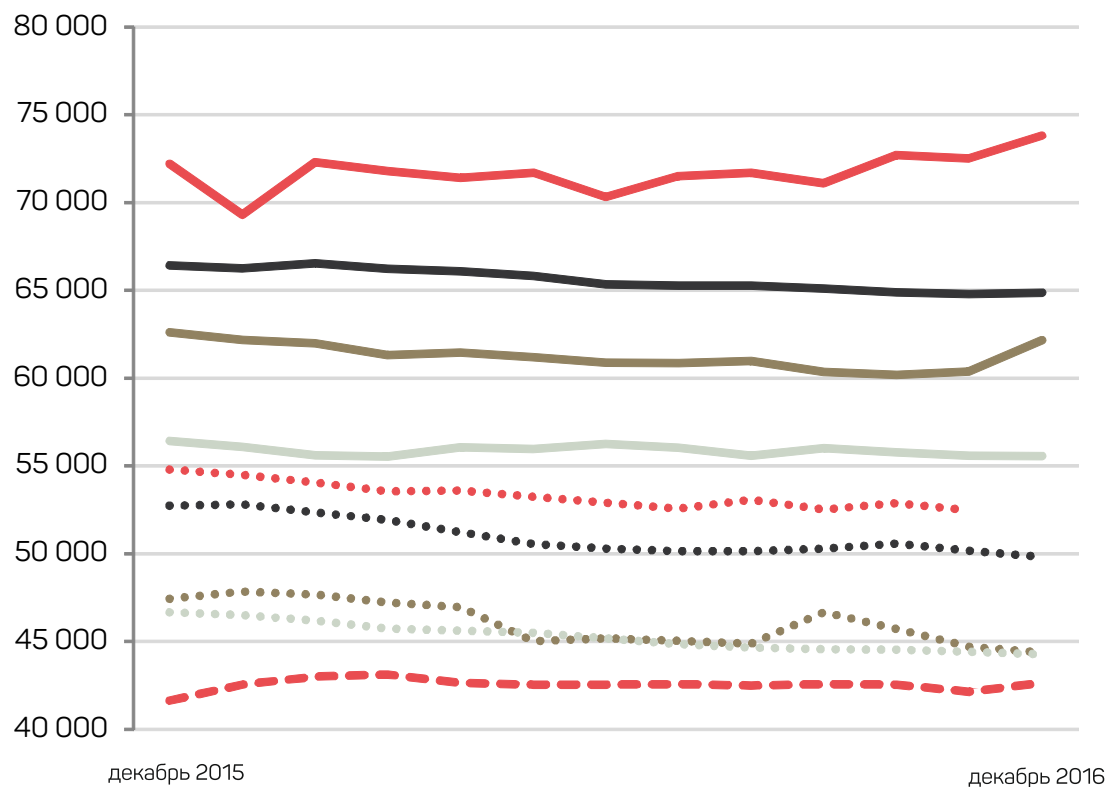




# ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## 1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2015- 12.2016 (РУБ)

2 группа: города РФ с уровнем развития выше среднего



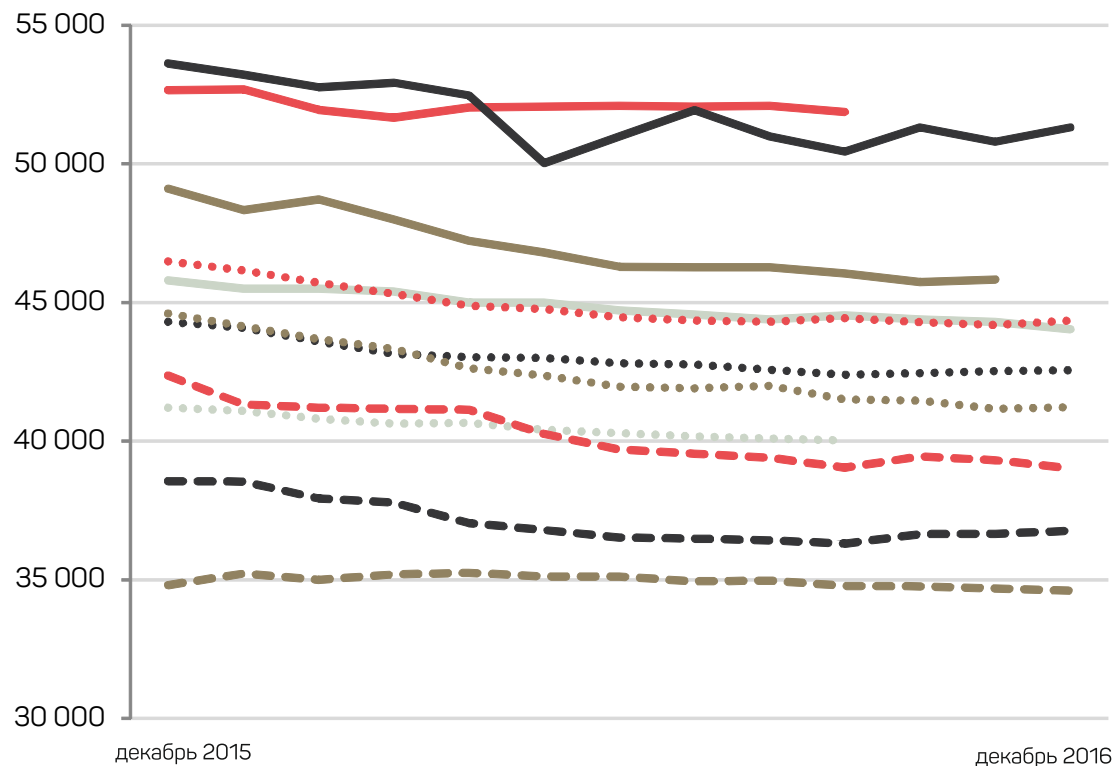
ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2015	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Хабаровск	72 200	73 800	+ 2,2
Нижний Новгород	66 410	64 870	- 2,3
Самара	62 598	62 149	- 0,7
Иркутск	56 415	55 560	- 1,5
Красноярск	54 789	-	-
Пермь	52 737	49 813	- 5,5
Воронеж	47 438	44 357	- 6,5
Омск	46 659	44 259	- 5,1
Челябинск	41 636	42 643	+ 2,4



# ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

## 1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ЗА ПЕРИОД 12.2015- 12.2016 (РУБ)

### 3 группа: города РФ со средним уровнем развития



ГОРОД	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2015	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ₽ ЗА 1 КВ. М (РУБ) 12.2016	ИЗМЕНЕНИЯ ЗА ГОД %
Владимир	52 660	-	-
Ярославль	53 625	51 310	- 4,3
Кемерово	49 104	-	-
Рязань	45 800	44 030	- 3,9
Барнаул	46 479	44 344	- 4,6
Тобольск	44 295	42 558	- 3,9
Тольятти	44 594	41 220	- 7,6
Ульяновск	41 210	-	-
Сызрань	42 367	39 014	- 7,9
Первоуральск	38 559	36 762	- 4,7
Шахты	34 808	34 592	- 0,6



# ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение 2015 г. рынок недвижимости находился в стадии «спада». Активность на рынке была достаточно низкая, средние цены предложения в большинстве крупных городов РФ имели отрицательную корректировку в диапазоне от «-»3% до «-»10%.

В 2016 г. снижение цен продолжилось, но темпы отрицательной динамики показателя в крупных городах России оказались меньше – от «-»1% до «-»6%.

Добавим, что в течение 2015-2016 гг. в городах РФ наблюдалось «сворачивание» строек и приостановление запуска новых проектов.

По мнению руководителей агентств недвижимости и аналитиков, к началу 2017 г. цены во многих городах достигли своего минимума, но рост данного показателя в ближайшее время они не прогнозируют. Скорее всего цены в течение 2017 г. будут находиться на одном уровне, и лишь к концу года возможен их небольшой прирост по регионам России при условии улучшения в динамике макроэкономических показателей.

Недвижимость в России остается привлекательным и относительно устойчивым активом, несмотря на неблагоприятные макроэкономические условия, но инвестиции в строительство со стороны участников рынка возможны при условии наличия интересных предложений. При этом необходимо учитывать, что платежеспособность населения сейчас весьма ограничена. Уровень роста инфляции в стране превышает рост реальных доходов населения, а часть предприятий до сих пор испытывают финансовые трудности. В связи с этим резкого оживления рынка в ближайшее время ожидать не стоит.

По прогнозу главы Сбербанка, Г.Грефа, рынок недвижимости нашей страны восстановится уже в 2017 г. Однако многие эксперты считают эту позицию необоснованно оптимистичной. По мнению большинства специалистов, пессимистический сценарий развития рынка сохранится. Также произойдет сокращение платежеспособного спроса и объема предложения, еще больше замедлятся темпы строительства.

Вместе с тем нельзя не отметить положительные факторы, которые влияют на развитие рынка недвижимости, среди которых: снижение ставок на ипотечное кредитование, усиление государственной поддержки строительства, помощь со стороны региональных властей и Правительства.

Прогноз состояния рынка недвижимости на 2017 г.: постепенное замедление роста предложения на рынке нового строительства за счет сужения инвестиционного портфеля застройщиков. В среднесрочной перспективе для застройщиков это будет скорее положительным фактором, т.к. уровень конкуренции снизится, а для потребителя наоборот, т.к. уменьшится выбор объектов, а цены на оставшиеся предложения будут держаться либо на прежнем уровне, либо начнут расти.

Восстановление спроса на уровне 2013-2014 гг. на рынке недвижимости, по прогнозам экспертов, начнется лишь в 2019 г.



# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## МОСКВА, МОСКОВСКАЯ ОБЛ.

Вторичный рынок многоквартирного жилья  
Оксана Витязева  
руководитель Отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», САКРН

*«По итогам 2016 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы (в новых границах) уменьшилась на 3,7% и составила в декабре 2016 года 210,4 тыс. руб. / кв.м. При этом до июля наблюдалось ежемесячное уменьшение средней удельной цены предложения, а с июля в отдельные месяцы наблюдался даже прирост. Однако этот прирост происходил за счет вымывания наиболее ликвидных объектов с рынка и ожиданий продавцов роста цен на фоне традиционного осеннего оживления и прогнозов в СМИ о росте цен в новостройках.*

*В Московской области средняя удельная цена предложения пока продолжает снижаться небольшими темпами. По итогам 2016 года снижение средней удельной цены предложения составило 9,9%.*

*В 2017 году на вторичном рынке Московского региона мы ожидаем умеренное снижение (в пределах 5% за год) средних удельных цен предложения по причине снижения реальных доходов населения. При этом по отдельным локациям (районы Москвы или города Московской области) величина коррекции цен будет зависеть от конкуренции с новостройками в той или иной локации. При росте или снижении цен на новостройки, вторичный рынок будет подстраиваться под его динамику».*



Первичный рынок многоквартирного жилья  
Георгий Новиков  
руководитель департамента аналитики  
и консалтинга «МИЭЛЬ-Новостройки»

*«Уходящий 2016 год стал во многом рекордным для рынка новостроек Москвы. По данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», по сравнению с предыдущим годом общее количество новостроек в Москве выросло на 30,7% и составило 413 корпусов в 170 проектах (без элитного сегмента). Во многом это связано с началом активной застройки территорий бывших промзон. При этом количество квартир в реализации выросло на 42,1%. За прошедшие 12 месяцев наибольший уровень объёма предложения был зафиксирован в октябре 2016 – 2,36 млн кв. м. Такая тенденция, прежде всего, связана с уменьшением средних площадей квартир в новых проектах всех сегментов. Это способствует сокращению бюджета покупки, что крайне актуально в кризисное время в связи с падением реальных доходов граждан. На данный момент средний бюджет покупки составляет 12,5 млн руб., а ещё год назад этот показатель достигал 14,3 млн руб. (минус 12,6% за 12 месяцев). Средневзвешенная цена за 2016 год снизилась на 4,7% – до 196,2 тыс. руб. за кв. м».*



# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья  
Мария Бент  
руководитель отдела аналитики и  
оценки ГК «Бюллетень Недвижимости», САКРН

### **«Рынок строящегося жилья Санкт-Петербурга.**

*Объем предложения на конец 2016 года составил 3,5 млн кв. м (62,7 тыс. квартир). Объем новых выведенных в продажу объектов (включая очереди в проектах, выведенных ранее) с I по IV квартал 2016 года – 2,3 млн кв. м (51,0 тыс. квартир). По классам жилья: объекты эконом-класса занимают 20,0% рынка, комфорт-класса – 51,0%, проекты бизнес- и элит-класса и составляют 29,0%. Лидерами по объему предложения квартир в строящихся домах остается Приморский район Петербурга (14,2% от всего предложения), а также Выборгский, Московский и Невский районы. Средняя цена предложения на рынке строящегося жилья на конец года – 103,5 тыс. руб. за кв. м, изменение за год составило +3,1%.*

### **Рынок вторичного жилья Санкт-Петербурга.**

*Объем предложения на конец 2016 года составил 2,8 млн кв. м (47,5 тыс. квартир). Лидерами по объему предложения квартир являются северные районы Петербурга (Приморский, Выборгский и Калининский), а также Невский район. Средняя цена предложения на вторичном рынке квартир Санкт-Петербурга на конец рассматриваемого периода – 106,0 тыс. руб. за кв. м, изменение за год составило +3,0%».*



# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## 📍 ШАХТЫ, РОСТОВСКАЯ ОБЛ.

Вторичный рынок многоквартирного жилья  
Галина Эйдлинка  
Директор центра оценки и аналитики «Риэлти», САКРН

*«В 2016 г. на вторичном рынке жилья г. Шахты наблюдалась стагнация, что является закономерным отражением сложившейся экономической ситуации. Снижение жизненного уровня населения и неуверенность в завтрашнем дне привели к снижению покупательского спроса. Инвестиционных сделок практически не осталось. Рынок перенасыщен предложением, тем не менее, снижать цены продавцы не спешат. Средняя цена предложения в декабре составила 34592 руб./кв.м, потеряв за год 0,6%, что не превышает статистической погрешности. Наибольшим спросом пользовались квартиры экономкласса, отмечено резкое падение спроса на жилые дома. В 2017 году существенного изменения активности рынка не ожидается, в сегменте вторичного рынка цены, вероятнее всего, останутся на прежнем уровне.»*



## 📍 РЯЗАНЬ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья  
Галина Герасименко  
аналитик еженедельника о недвижимости «Дом.Строй»

*«По итогам прошлого года в Рязани годовой прирост средневзвешенной цены квадратного метра в новостройках составил 0,2%. В сегменте вторичного жилья за 2016 год цены опустились на 1,5%. Тенденция к снижению на вторичном рынке однозначно превалировала во второй половине года, в отличие от первичного сегмента, где цены вели себя скачкообразно от месяца к месяцу. Прошедший год выдался непростым. Основной силой, определяющей взаимоотношения на рынке, стали макроэкономические факторы. На фоне падения реальных денежных доходов населения увеличивался разрыв между величиной предложения и платежеспособного спроса, что тянуло за собой проседание цен. На рынке первичной недвижимости, традиционно, оживление наступило к концу года, чем объясняется положительный годовой показатель, а во вторичном сегменте такой фактор не сработал. В текущем году ситуация на рынке также напрямую будет зависеть от макроэкономических параметров и от политики государства. Скорее всего, в первом квартале 2017 года изменений в динамике на региональном рынке жилой недвижимости не произойдет.»*

# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## ПЕРМЬ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья  
Юлия Селиверстова  
главный аналитик АЦ «КД-консалтинг», САКРН

*«На 30 декабря 2016 г. на рынке многоквартирного жилья г. Перми были установлены следующие показатели средних цен предложения - вторичный рынок – 49 813 руб./кв.м (-5,5% к декабрю 2015г.), первичный рынок – 50 286 руб./кв.м (-3,2% к декабрю 2015г.). В декабре 2016 г. активность покупателей и продавцов на рынке многоквартирного жилья г. Перми сохранялась на уровне осенних месяцев 2016 г. Сезонного «предновогоднего» оживления зафиксировано не было. Отметим, что в течение года уверенно закрепился на рынке многоквартирных домов Перми формат «евроквартир», которые имеют просторную кухню, совмещенную с гостиной, а комнаты рассматриваются только в качестве спален. В 2017 г., по мнению большинства руководителей агентств недвижимости и аналитиков, существенных изменений на рынке недвижимости не предвидится. Цены на жилье при существующей платежеспособности населения не имеют предпосылок к изменению динамического вектора с минуса на плюс. Однако, цены на новостройки могут увеличиться за счет изменений законодательства и состояния внутренних ресурсов строительных компаний. При стабильной макроэкономической ситуации, объем сделок с жилой недвижимостью в 2017 г. сохранится на уровне 2016 г., банки будут продолжать стимулировать клиентов понижением ставок».*



Коммерческая недвижимость  
Анна Пинягина  
аналитик АЦ «КД-консалтинг»

*«В целом за 2016 г. фиксируется отрицательная динамика в диапазоне от «-»4,4% до «-»1,2% по всем сегментам торгово-офисной недвижимости, кроме средних цен предложения на торговые помещения вторичного рынка, которые увеличились на 2,6%. В связи с чем, можно сделать вывод, что большинство сегментов коммерческой недвижимости в 2016 г. находятся в стагнации. На рынке аренды торгово - офисной недвижимости г. Перми было отмечено снижение на арендные ставки в торговых помещениях – 4,1%; в офисных помещениях – 5,7%. Объекты неопределенного назначения за год показали незначительный рост на 0,7%. В торговых и офисных центрах увеличивается количество вакантных площадей, и в отдельных торговых объектах они достигают 25-30%. Несмотря на сохранение негативных тенденций, в 2016 г. наблюдался повышенный спрос на покупку встроенно-пристроенных коммерческих помещений малого формата площадью 30-45 кв. м по ценам в пределах 10 млн. руб.. Основная цель покупки - сохранения накопленного капитала в рублевом эквиваленте».*



# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## ПЕРМЬ

Производственно-складская недвижимость  
Алена Каракулова  
ведущий аналитик АЦ «КД-консалтинг»

*«В целом за 2016 г. средние цены предложения складов и производственных зданий и помещений снизились на 8,1% и 6,7% соответственно, тогда как средняя цена предложения производственных баз практически не изменилась (рост в пределах 1%). Снижение средней арендной ставки продемонстрировали объекты складской недвижимости – на 7,4%, прирост – производственные здания и помещения – на 1,4%.*

*С точки зрения развития рынка качественной складской недвижимости Пермь значительно отстает от других крупных городов. Предложение качественных складов в Перми весьма ограничено. Во-первых, это связано с низкими объемами строительства новых логистических центров (за последние пять лет в Перми было построено порядка 8 качественных складов). Во-вторых, строительство складских комплексов осуществляется под конкретного заказчика или для собственных нужд компаний (например, Хенкель, ГК «Норман-Виват», «Магнит» и др.). Такие объекты не попадают на открытый рынок. Строительство инвестиционно-спекулятивных складов в Перми не ведется».*



Объекты коммерческого автохозяйства  
Вера Ширинкина  
аналитик АЦ «КД-консалтинг», ААРН

*«На первичном рынке подземных и многоуровневых паркингов Перми средняя цена предложения за 4-й квартал 2016 г. снизилась на 4,1% и составила 671 тыс. руб./место. Акции застройщиков сводятся к предоставлению рассрочки или скидки при 100% оплате в размере 50 – 100 тыс. руб. Также предоставляются скидки при покупке 2-х и более машиномест одновременно. На рынке присутствуют предложения по продаже паркингов единым лотом. На вторичном рынке купли-продажи гаражей и машиномест средняя цена предложения за годовой период снизилась на 21,5%. На рынке гаражей больше пользуются спросом машиноместа в паркингах, чем кооперативные гаражи. Однако если сравнивать с квартирами, то спрос здесь значительно ниже, поскольку машиноместа не являются товаром первой необходимости. Можно отметить, что пока в Перми остаются места для наземной дешевой или бесплатной парковки, высокого спроса на машиноместа не будет».*



# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## 📍 НОВОСИБИРСК

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья  
Елена Ермолаева  
руководитель компании «RID Analytics»,  
САКРН

*«2016 год рынок жилья Новосибирска завершил со следующими показателями: готовое жилье подешевело на 3,4%, новостройки подорожали на 1,2%. Причина продолжающегося роста цен на новостройки – госипотека и активное сотрудничество между строительными компаниями и риэлторами. Если несколько лет назад строительные компании, в основном, продавали квартиры сами, то в последнее время они платят риэлторам комиссию в 3-5%, а в некоторых случаях – и до 8%. В результате, агентства недвижимости активно «переманивают» покупателей на рынок новостроек. Однако, к концу 2016 г. ситуация с госипотекой изменилась – разрыв по процентам на готовое и строящееся жилье резко сократился, и сейчас составляет около 0,5-1%. Это привело к тому, что спрос постепенно начал перемещаться с первички на вторичку. Однако, диспропорция на рынке пока достаточно велика. Так, раньше разница между средней ценой за 1 кв.м. между вторичкой и первичкой составляла порядка 10-15% (вторичка была дороже, так как у покупателя на вторичном рынке ниже риски, есть возможность сразу начать пользоваться квартирой, и не всегда нужно делать ремонт), сейчас она всего 1%. Мы ожидаем, что в будущем году цены на вторичном рынке будут постепенно расти, а на рынке новостроек – наоборот, стагнировать либо немного снижаться. Изменить эту ситуацию может только дальнейшая поддержка ипотеки на рынке новостроек, либо изменение общей экономической ситуации на более позитивную, чем сейчас».*



## 📍 ИРКУТСК

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья  
Татьяна Галущенко  
Директор по маркетингу ГК «Актив»

*«Рынок жилья сейчас как никогда лоялен к своему покупателю. Цены не растут. За последние 8 лет стоимость жилья осталась практически неизменна. На рынке вторичного жилья за этот период она упала на 8%. И это при уровне инфляции, которая за тот же период составила 70%. Немного растет в цене строящееся жилье. Однако и этот рост гораздо ниже инфляционных изменений. Все это происходит при одновременном снижении покупательной способности заработной платы среднестатистического иркутянина, что является тормозом для развития рынка жилья. В будущем году ожидаем снижение объема предложения, снижения ипотечных ставок, общей стабилизации рынка, и, скорее всего, роста стоимости первички на уровне инфляции. Внимание застройщиков и покупателей жилья будет акцентировано на принципе трех Э: экономике, эргономике и экологии. Жилье должно быть экономически оправданным как для застройщика, так и для покупателя. Экологически эффективным. Все большее значение будут приобретать потребности ресурсосбережения и зеленой инфраструктуры. Эргономичным. Удобным в использовании и комфортным».*



# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## ОМСК

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья  
Максим Репин  
директор «ОМЭКС»,  
полномочный представитель НП РГУД в г.Омске, САКРН



Анна Зыкова  
Помощник оценщика, ведущий специалист  
«ОМЭКС», САКРН

*«2016 год на рынке жилой недвижимости продолжил развитие снижающегося тренда цен как на первичном, так и на вторичном рынке. При этом глобальных предпосылок к изменению данного процесса не произошло. Меры государственной поддержки ипотечного кредитования не сломали отрицательной направленности. В декабре мы зафиксировали небольшой подъем в силу традиционного предновогоднего ажиотажа. Однако, пока говорить о смене тренда еще рано, хотя все больше омских экспертов положительно смотрят на прогнозы развития в 2017 году. По итогам года почти во всех округах цены на первичном рынке снизились от «-»10,8% до «-»2,6%, кроме Советского округа, где повышение стадии готовности нескольких жилых комплексов привело к приросту цен до 1,8%. На вторичном рынке в целом по году снижение составило чуть более 5%. Вторичный рынок более однозначно реагирует на внешние изменения, в отличие от первичного, где большую роль играет маркетинговая составляющая, а также текущая стадия строительства объектов. На сегодняшний день цены на вторичном рынке достигли уровня конца 2012 года.»*



## ЕКАТЕРИНБУРГ

Первичный и вторичный рынки многоквартирного жилья  
Михаил Хорьков  
начальник аналитического отдела  
Уральская палата недвижимости, САКРН

*«В 2016 году на рынке жилья сохранилась тенденция к медленному снижению цен, как на первичном, так и на вторичном рынке. Это происходило, не смотря на то, что число сделок на вторичном рынке по итогам года выросло на 12%, на рынке новостроек осталось на уровне 2015 года. На рынке по-прежнему достаточно много квартир. Вторичный рынок становится все более разнообразным и по многим территориям напрямую конкурирует с первичным. Ситуация на рынке новостроек неоднородна. Часть девелоперов сохраняют высокую активность и продолжают выводить на рынок новые проекты, другие вынуждены снизить темпы строительных работ.»*



# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## 📍 ВЛАДИВОСТОК

Коммерческая недвижимость  
Вячеслав Шин  
директор ООО «ИСТЕЙТ БГ», ААРН

*«Рынок аренды коммерческой недвижимости по г. Владивостоку за 2016 год практически не изменился. Зафиксировано небольшое (на 2,34%) увеличение средней арендной ставки по офисно-торговым площадям (861 р/кв.м. и 881 р/кв.м. соответственно). Общий объем предложений аренды данных площадей в квадратных метрах увеличился на 9,55%.  
В сегменте продажи коммерческой недвижимости произошли значительные изменения. В декабре 2016 г. по сравнению с тем же периодом 2015г. количество предложений увеличилось на 77,78%, в метрах на 107%. Это связано с тем, что в 2016г. произошел рост количества предложений объектов, продажа которых была приостановлена или заморожена ранее, учитывая макроэкономические факторы 2015г. Стоит отметить, что основное увеличение количества предложений произошло в сегменте производственно – складских объектов, торгово-офисный сегмент стабилен. В целом рынок коммерческой недвижимости в настоящее время можно охарактеризовать небольшим приростом цен».*



## 📍 ХАБАРОВСК

Вторичный рынок многоквартирного жилья  
Александра Швалова  
директор «Хабаровская недвижимость»  
руководитель аналитического центра при Ассоциации СРО Региональная гильдия риэлторов ДФО, ААРН

*«Весь 2016 г. вторичный рынок хабаровской недвижимости вел себя спокойно и предсказуемо. С февраля по сентябрь наблюдалось медленное снижение цен, как предложений, так и реальных продаж в пределах 1-2% от предыдущего месяца. Конец года (декабрь) показал объективную реальность рынка недвижимости. Осенний скачок цен продаж и завышенные ожидания продавцов в декабре не оправдались. К концу года реальные цены продаж упали на 3,9% и составили 64,7 тыс. руб./кв.м. (по сравнению с ноябрем), что соответствует уровню мая-июня 2016 г.. При этом продавцы не теряли оптимизма, надеясь на сезонность, и предлагали к продаже свою недвижимость в среднем по 73,8 тыс. руб./кв.м, что на 1,8% больше, чем в ноябре. Это самый высокий показатель за весь год. Исходя из общей ситуации на рынке недвижимости необходимо учитывать, что продать недвижимость без существенных скидок нереально. Весь год этот показатель в среднем составлял 8% от первоначального предложения, что в среднем находится на уровне 250 тыс. руб. Максимальные скидки были зафиксированы летом и доходили до 360 тыс. руб. или 9,5%».*

# ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



## 📍 БЛАГОВЕЩЕНСК

Вторичный рынок многоквартирного жилья  
Иван Хахулин  
генеральный директор ООО "Резонанс", ААРН

*«Рынок вторичного жилья в Благовещенске не сильно отличается от рынков других городов Дальнего Востока. Уже на протяжении нескольких лет наблюдается тенденция оттока населения в западные регионы нашей страны. Каждая четвертая продажа квартиры происходит именно по этой причине.*

*На протяжении всего 2016 года наблюдался плавный прирост предложений: +1,5% в квартал, к концу года объем предложений на вторичном рынке составил около 85 000 кв.м. (1 550 квартир).*

*По итогам 4 квартала цена предложения на вторичном рынке составила: 1 кк – 62 633 р./кв.м.; 2 кк – 59 447 р./кв.м.; 3 кк – 57 744 р./кв.м. (-1% за 4 квартал 2016 г.).*

*Стоит отметить, что в некоторые месяцы ушедшего года фиксировался рост предложений квартир, находящихся в обременении кредитных учреждений.*

*В связи с общим увеличением числа предложений на вторичном рынке увеличивается срок экспозиции объектов, который в среднем составляет 7-9 месяцев. Также на рынке наблюдается увеличение числа квартир возрастом до 5 лет. По данным участников рынка недвижимости такая тенденция связана со следующими причинами:*

- 1. увеличение количества членов семьи в связи с рождением второго и последующего ребенка (использование мат.капитала);*
- 2. отсутствие возможности выполнения обязательств по ипотечным договорам (высокая закредитованность населения, падение уровня доходов населения);*
- 3. высокая стоимость содержания жилья большой площади;*
- 4. отъезд в другой регион».*



## 📍 ПЕТРОПАВЛОВСК-КАМЧАТСКИЙ

Вторичный рынок многоквартирного жилья  
Регина Грязнова  
руководитель АН Центр, представитель КАППРИ, ААРН

*«На вторичном рынке многоквартирного жилья Камчатского края в 2016 год наблюдалось падение объема продаж и цен.*

*Локальные всплески продаж были в мае и октябрь-ноябре. Средняя цена проданного жилья в мае составила 66 000 руб./кв. метр, в октябре-ноябре 63 000 руб./ кв. метр, в декабре 62 000 руб. / кв. метр. В среднем падение цен за год составило около 8 %. Доля ипотеки составляет 40% от всех совершенных сделок».*



# СПРАВКА ПОДГОТОВЛЕНА



**ХОРЬКОВ М. И.**

- 🏆 Руководитель проекта «Система обмена данными по рынку недвижимости»  
Заместитель председателя комитета по консалтингу РГР,  
Начальник аналитического отдела УПН
- 📍 Екатеринбург
- ☎️ +7 (912) 289 89 14
- ✉️ misha@upn.ru



**ШЕВЕЛЕВА Е.Г.**

- 🏆 Ответственный за формирование справки  
Главный маркетолог Аналитический центр  
«КД-консалтинг»
- 📍 Пермь
- ☎️ +7 (963) 880 20 43
- ✉️ sheveleva@kamdolina.ru



**ЕПИШИНА Э. Д.**

- 🏆 Председатель комитета по консалтингу РГР  
Директор Аналитический центр  
«КД-консалтинг»
- 📍 Пермь
- ☎️ +7 (902) 835 94 32
- ✉️ epishina@kamdolina.ru



# АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

## Компании партнеры РГР

### RID Analytics

Барнаул, Кемерово, Красноярск,  
Новосибирск

[www.ridasib.com](http://www.ridasib.com)  
[post@ridasib.com](mailto:post@ridasib.com)  
(383)213-23-47

Аналитики  
Ермолаева Елена Александровна

### Rolband&Partners

Новосибирск

[www.rolband.com](http://www.rolband.com)  
[astakhov@rolband.com](mailto:astakhov@rolband.com)  
(383) 299-40-67

Аналитики  
Астахов Александр

### АССО-Строй

Ижевск

[www.asso-stroy.ru](http://www.asso-stroy.ru)  
(3412) 43-93-26

### Аналитическая Корпоративная Группа

Севастополь, Симферополь,

[www.akgggroup.ru](http://www.akgggroup.ru)  
[akgggroup@mail.ru](mailto:akgggroup@mail.ru)  
+7 (978) 750 82 44

Аналитики  
Пичуев Илья Николаевич

### АН Титан

Тверь

[www.antitan.ru](http://www.antitan.ru)  
[mail@antitan.ru](mailto:mail@antitan.ru)  
(4822) 395-400, 8(958) 100-26-35

### АН Центр

Петропавловск-Камчатский

[www.centrkam.ru](http://www.centrkam.ru)

(415-2) 311-333, 45-04-45, 45-03-45

Аналитики  
Грязнова Регина Франковна

### АЦ Индикаторы нижегородской недвижимости

Нижний Новгород

[innrealty.ru](http://innrealty.ru)  
[INN@INNrealty.ru](mailto:INN@INNrealty.ru)  
(831) 423-87-97

Аналитики  
Чемоданов Алексей Львович

### АЦ КД-консалтинг

Пермь

[www.kd-consulting.ru](http://www.kd-consulting.ru)  
[analitika@kamdolina.ru](mailto:analitika@kamdolina.ru)  
(342)257-15-75

Аналитики  
Селиверстова Юлия Германовна  
Злобина Надежда Александровна  
Шевелева Евгения Германовна  
Ширинкина Вера Федоровна

### ГК Актив

Иркутск

[www.irkutskcity.ru](http://www.irkutskcity.ru)  
(3952) 55-44-33, 97-41-41

Аналитики  
Галущенко Татьяна



# АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

## Компании партнеры РГР

### ГК Бюллетень недвижимости

Краснодар, Санкт-Петербург

www.bn.ru  
analitika@bn.ru  
(812) 325-06-81

Аналитики  
Бент Мария Анатольевна

### ГК Иркутск-Девелопмент

Иркутск

www.irkdevelopment.com  
irkdevelopment@yandex.ru  
+7 914 007 34 08, +7 908 647 26 31

### ГК МЕТРО

Ярославль

www.yarmetro.ru  
analitic@yarmetro.ru  
8-800-2-34-35-36

Аналитики  
Анастасия Голлай

### ГК Миэль

Москва, Московская область

www.miel.ru  
consulting@miel.ru  
(495) 777-33-77

### Дом.Строй

Рязань

www.domostroymedia.ru  
reklama@domostroymedia.ru  
(4912) 93-92-97

Аналитики  
Герасименко Галина Игоревна

### Илекта

Ставрополь

www.ilecta.ru  
ilecta1@yandex.ru  
(8652) 56-55-33, 94-59-67

### ИнвестОценка

Воронеж

www.investocenka.ru  
Info-vrn@investocenka.ru  
(473) 253-12-53, (473) 232-25-0

### Истейт БГ

Владивосток

www.esbg.ru  
(423) 267-28-80

Аналитики  
Шин Вячеслав Игоревич

### КУН Титул

Ростов-на-Дону

www.realtitul.ru  
alex344@rambler.ru  
(863) 290-78-78

Аналитики  
Чумаков Алексей Михайлович



# АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

## Компании партнеры РГР

### Резонанс

Благовещенск

khakhulin@rambler.ru  
8-914-386-52-06, 8-914-557-33-06

Аналитики  
Хахулин Иван Владимирович

### РИЭЛТИ

Шахты

www.rialt.ru  
Realty@shakht.donpac.ru  
(8636) 23-70-03

Аналитики  
Эйдлина Галина Юрьевна

### Самарский областной Фонд жилья и ипотеки

Самара, Сызрань, Тольятти

www.sofgi.ru  
mail@sofgi.ru  
(846) 321-36-63, 8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53

Аналитики  
Патрикеев Александр Львович  
Мусина Фарида Исламовна

### Сервер недвижимости Казани и Респ. Татарстан

Казань

www.tatre.ru  
admin@tatre.ru  
+79178822283

Аналитики  
Хабибрахманов Ришат Ринатович

### Служба недвижимости

Челябинск

www.rcsn.ru  
info@rcsn.ru  
(351) 779-32-32

Аналитики  
Ковальчук Нина Викторовна

### СРО Региональная Гильдия Риэлторов ДФО

Хабаровск

rgrdfo@mail.ru  
dir.khabned@mail.ru

Аналитики  
Швалова Александра Григорьевна  
Яковлева Елена Степановна

### ОМЭКС

Омск

www.areall.ru  
mail@omeks.ru  
(3812)31-18-10

Аналитики  
Репин Максим Александрович  
Зыкова Анна Игоревна

### УПН

Екатеринбург, Первоуральск

www.upn.ru  
analitic@upn.ru  
(343) 3676760 (-61, -62, -63), доб. 604

Аналитики  
Хорьков Михаил Иванович  
Тухашвили Гурам Тенгизович  
Октаев Константин Владимирович

### Центр недвижимости

Ульяновск

www.ec.real-estate.ru  
al@centre.real-estate.ru  
(8422)41-05-05

Аналитики  
Гамова Елена Робертовна  
Куклова Татьяна Сергеевна



# АНАЛИТИЧЕСКОЕ СООБЩЕСТВО РГР

## Компании партнеры РГР

### Этажи

Сургут, Тобольск, Тюмень

[www.etagi.com](http://www.etagi.com)

[k.g.brednikov@kor2.etagi.com](mailto:k.g.brednikov@kor2.etagi.com)

(3452) 51-22-22

Аналитики

Бредников Константин Григорьевич





**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ**